



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 500 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 275 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 4 223 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 5 %	 <b>Energikostnad</b> 167 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 999 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB brf Piraten i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
500 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = > 250 kr/kvm  
4 = 201 - 250 kr/kvm  
3 = 151 - 200 kr/kvm  
2 = 100 - 150 kr/kvm  
1 = < 100 kr/kvm

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
275 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

Uppgiften baseras på föreningens 30 - åriga underhållsplan.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 223 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = < 2 000 kr/kvm  
4 = 2 000 - 4 999 kr/kvm  
3 = 5 000 - 9 999 kr/kvm  
2 = 10 000 - 15 000 kr/kvm  
1 = > 15 000 kr/kvm

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
5 %

## DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = < 4%  
4 = 4–7%  
3 = 7–10 %  
2 = 10–20 %  
1 = > 20 %

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
167 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
999 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Årsavgifterna höjdes senast 2011-07-01 med 2,6 %.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Piraten i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0768 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-23, HSB normalstadgar 2011, version 5.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UDDEVALLA KAPAREN 8	1949-01-01	1949

### Totalt 1 objekt

Föreningen äger sin mark som samtliga fastigheter är byggda på.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4280
35	p-platser	0
7	lokaler (hyresrätt)	424
<b>Totalt 106 objekt</b>		<b>4704</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 24 st 3 rok, 4 st 4 rok, 4 st 5 rok.

På fastigheten finns 2 bostadshus i 4 våningar med tillsammans 8 trapphus med adresserna Packhusgatan 10 A-D, Tjärhovsgatan 7 A-B, och Kaparegatan 1 A-B.

**Föreningen har tecknat följande avtal:**

HSB Norra Bohuslän - administrativ och ekonomisk, teknisk förvaltning samt underhållsplan  
Uddevalla Energi AB - el, fjärrvärme, renhållning, bredband  
Jämtkraft AB - el  
Uddevalla Vatten AB - vatten  
Tele2 Sverige AB - tv, bredband  
Hi3G Access AB - bredband  
Curator Hiss AB - hisslarm, hisservice

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kasper Astorp Jacobsen	Ordförande	2021-11-29	
Ann Sofie Wennergren	Ledamot	2018-12-03	
Marianne Karlsson	Ledamot	2020-12-29	
Lars Sacklén	Ledamot	2018-12-03	
Tomas Larsson	Ledamot	2021-11-29	
Linda Plomgren	Suppleant	2020-12-29	
Rasmus Dokken	HSB Ledamot	2021-11-29	
Linda Andersson	HSB Suppleant	2021-11-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kasper Astorp Jacobsen och Ann Sofie Wennergren.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann Sofie Wennergren, Marianne Karlsson, Lars Sacklén och Kasper Astorp Jacobsen, två i förening.

Revisorer har varit: Gunnar Björk med Anne-Marie Nordlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Bo Revision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Berit Andersson (sammankallande), Ann-Sofie Levin samt Mona Häck, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB:s fullmäktige har varit: Kasper Astorp Jacobsen med Ann Sofie Wennergren som ersättare.

Vicevärd har varit: Bekim Ferizi.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-15. På stämman deltog 34 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes senast 2011-07-01 med 2,6 %. Budget för kommande år har styrelsen upprättat och årsavgifterna är tillsvidare oförändrade. Föreningen har ett lån som ska omsättas under våren 2023 och med dagens räntor så kommer det att innebära att föreningen får ökade räntekostnader. Den allmänna kostnadsökningen kommer att påverka föreningens ekonomi.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-23.

Under året har föreningen haft flera projekt som fullförts. Alla lägenheter har fått installerad fiber, och alla lägenheter kan sedan februari beställa fiber från valfri leverantör. Hissarna på Packhusgatan 10 A och 10 B har genomgått 30 års underhåll och "korgen" framstår därmed som nästan ny. Styrelsen har även utförd ett omfattande byte av ventiler i båda husen.

Styrelsen anser detta som ett vällyckat år med många framgångar.

### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Styrelsen genomför åtgärder vid behov och med hänsyn till gällande regler och rekommendationer.

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
1990	Stamreovering
2018	Ventilationsbyte
2020	Sanering Lokal Kaparegatan/Tjärhovsgatan
2020 & 2021	Hissreovering Kaparegatan/Tjärhovsgatan
2021 & 2022	Hissreovering Packhusgatan 10A
2022	Hissreovering Packhusgatan 10C
2022	Byte av ventiler båda byggnaderna

### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2022	Reovering hissarna Packhusgatan 10 C och D under hösten.
2022	Laddstolpar
2023	1 etapp reovering "lokalen" förväntas att göra halva lokalen klart
2024	Byte av fjärrvärmepump för effektivisering

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Utöver detta är HSB medlem i föreningen enligt föreningens stadgar.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Sparande, kr/kvm	500	423	522	438	399
Skuldsättning, kr/kvm	4 223	4 415	4 649	5 030	5 186
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	167	160	154	158	166
Driftskostnad, kr/kvm	380	452	369	354	406
Årsavgifter, kr/kvm	999	999	999	999	999
Totala intäkter, kr/kvm	950	949	966	933	951
Nettoomsättning, tkr	4 466	4 425	4 543	4 447	4 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	442	321	457	686	179
Soliditet, %	40	38	37	34	33

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	86 055	0	0	86 055
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	7 320 000	0	0	7 320 000
Underhållsfond, kr	4 941 728	500 000	81 759	5 523 487
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 347 783</b>	<b>500 000</b>	<b>81 759</b>	<b>12 929 542</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	805 470	-178 661	-81 759	545 050
Årets resultat, kr	321 339	-321 339	441 621	441 621
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 126 809</b>	<b>-500 000</b>	<b>359 862</b>	<b>986 671</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 474 592</b>	<b>0</b>	<b>441 621</b>	<b>13 916 213</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 131 000 kr samt ianspråktagande skett med - 1 049 241 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	626 809
Årets resultat, kr	441 621
Reservation till underhållsfond, kr	-1 131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 049 241
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>986 671</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>986 671</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 466 287	4 425 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 385	38 093
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 469 672</b>	<b>4 463 124</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 619 134	-2 664 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 257	-280 276
Personalkostnader	Not 6	-71 543	-61 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-861 473	-849 970
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 769 407</b>	<b>-3 856 353</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>700 265</b>	<b>606 770</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 478	26 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 122	-311 471
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-258 644</b>	<b>-285 431</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>441 621</b>	<b>321 339</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>441 621</b>	<b>321 339</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	29 812 429	30 427 677
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>29 812 429</u>	<u>30 427 677</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>29 812 929</b></u>	<u><b>30 428 177</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 532	1 190
Övriga fordringar	Not 10	1 016 915	871 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	111 336	121 040
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 165 783</u>	<u>994 192</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 900 000	3 900 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 900 000</u>	<u>3 900 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>5 065 783</b></u>	<u><b>4 894 192</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>34 878 712</b></u>	<u><b>35 322 369</b></u>

**BALANSRÄKNING**

		2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 055	86 055
Uppskrivningsfond		7 320 000	7 320 000
Fond för yttre underhåll		5 523 487	4 941 728
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>12 929 542</u>	<u>12 347 783</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		545 050	805 470
Årets resultat		441 621	321 339
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>986 672</u>	<u>1 126 809</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>13 916 214</b></u>	<u><b>13 474 592</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>16 517 242</u>	<u>19 667 242</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>16 517 242</u>	<u>19 667 242</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 350 000	1 100 000
Leverantörsskulder		287 691	142 486
Skatteskulder		4 558	7 045
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	31 088	32 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>771 919</u>	<u>898 154</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 445 256</u>	<u>2 180 534</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>20 962 498</b></u>	<u><b>21 847 776</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>34 878 712</b></u>	<u><b>35 322 369</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	700 265	606 770
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	861 473	849 970
	<u>1 561 738</u>	<u>1 456 740</u>
Erhållen ränta	25 478	26 040
Erlagd ränta	-284 122	-311 471
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 303 094</u>	<u>1 171 309</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 218	79 349
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	14 722	197 649
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 292 597</u>	<u>1 448 307</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-246 225	-24 875
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-246 225</u>	<u>-24 875</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-900 000	-1 100 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-900 000</u>	<u>-1 100 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>146 372</b>	<b>323 432</b>
Likvida medel vid årets början	4 768 810	4 445 378
Likvida medel vid årets slut	<u>4 915 183</u>	<u>4 768 810</u>
	<b>146 372</b>	<b>323 432</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Norra Bohuslän in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	Plan 25 år, klart år 2025 Balkonger 2,5 %/år klart år 2050, Stambyte 2 %/år klart år 2049
Avskrivningstid på inställningar:	Taggsystem 20 %/år, klart år 2022 Fiber, anslutning till stadsnätet, 10 %, klart år 2031 Fiber, fastighetsnät, 10 %, klart år 2033
Avskrivningstid på markanläggningar:	Uteplats 5%/år klart år 2038 Parkeringsplats 20 år, klart år 2038
Avskrivningstid på maskiner och inv 5 år	

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	19 819 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 274 364	4 274 364
Hysesintäkt lokaler	53 694	53 238
Hysesintäkt garage och bilplatser	79 800	81 000
Hysesintäkt övrigt	558	558
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 139	15 871
Övriga fakturerade kostnader	43 492	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	240	0
	<b>4 466 287</b>	<b>4 425 031</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	0	29 375
Återbäring fastighetsförsäkring	3 385	8 718
	<b>3 385</b>	<b>38 093</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-226 498	-566 928
El	-110 369	-98 446
Uppvärmning	-498 358	-481 364
Vatten	-176 562	-174 565
Renhållning	-42 508	-43 986
TV, bredband, iptelefoni	-52 214	-45 307
Obligatoriska besiktningar	0	-7 000
Serviceavtal	0	-375
Hissar serviceavtal & besiktning	-45 751	-38 733
Förvaltningskostnader	-222 857	-221 374
Försäkringar	-57 260	-51 862
Fastighetsskatt	-102 986	-100 248
Periodiskt underhåll	-1 049 241	-818 346
Övriga driftskostnader	-34 531	-16 401
	<b>-2 619 134</b>	<b>-2 664 935</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll installationer, hissar	-1 049 241	-818 346
	<b>-1 049 241</b>	<b>-818 346</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 625	-12 155
Övriga förvaltningskostnader	-155 773	-154 547
Kostnader överlåtelse och panter	-14 811	-15 860
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 774	-8 109
Konsulter	0	-60 175
Förbrukningsinventarier	-248	0
Medlemsavgifter HSB	-23 200	-23 200
Stämma och styrelse	-4 826	-6 230
	<b>-217 257</b>	<b>-280 276</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-33 900	-32 300
Vicevärdsarvode	-19 000	-19 000
Övriga personalkostnader	0	-555
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-16 143	-6 817
	<b>-71 543</b>	<b>-61 172</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-839 534	-828 031
Markanläggningar	-21 939	-21 939
	<b>-861 473</b>	<b>-849 970</b>

	2022-06-30	2021-06-30			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 300 222	40 275 347			
Årets investering byggnader - fiber, fastighetsnät	246 225	24 875			
Ingående anskaffningsvärde mark	80 000	80 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	438 782	438 782			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 065 229</b>	<b>40 819 004</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-17 658 386	-16 830 356			
Årets avskrivningar byggnader	-839 534	-828 031			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-52 941	-31 001			
Årets avskrivningar markanläggningar	-21 939	-21 939			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 572 800</b>	<b>-17 711 327</b>			
Uppskrivning mark	7 320 000	7 320 000			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 812 429</b>	<b>30 427 677</b>			
Redovisade värden byggnader	22 048 527	22 641 835			
Redovisade värden mark	7 400 000	7 400 000			
Redovisade värden markanläggningar	363 902	385 841			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Uddevalla Kaparen 8				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1989	39 000 000	16 000 000	55 000 000	51 000 000
Lokaler	1989	577 000	0	577 000	616 000
		<b>39 577 000</b>	<b>16 000 000</b>	<b>55 577 000</b>	<b>51 616 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Fastighetsinteckning				33 403 000	33 403 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>33 403 000</b>	<b>33 403 000</b>
<b>Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Avräkning HSB	1 015 183	868 810			
Skattkonto	1 732	3 152			
	<b>1 016 915</b>	<b>871 962</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	26 995	22 717			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 058	10 030			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 283	88 293			
	<b>111 336</b>	<b>121 040</b>			

2022-06-30 2021-06-30

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 1 mån	0,35%	2022-06-30	300 000	500 000
Placering HSB 3 mån	0,70%		0	3 400 000
Placering HSB 6 mån	1,00%	2022-10-01	3 600 000	0
			<b>3 900 000</b>	<b>3 900 000</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2021-06-30	2022-06-30	Nästa års amortering
SBAB	1,91%	2023-04-06	3 050 000	2 750 000	300 000
SBAB	1,17%	2027-11-15	4 350 000	4 050 000	300 000
SBAB	1,46%	2024-03-08	8 400 742	8 300 742	100 000
SBAB	1,17%	2027-05-10	4 966 500	4 766 500	200 000
			<b>20 767 242</b>	<b>19 867 242</b>	<b>900 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 517 242**

Nästa års amortering av långfristig skuld 900 000

Lån som ska konverteras inom ett år 2 450 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 350 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,39%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 367 242

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Medlemmars inre fond	31 088	32 849
	<b>31 088</b>	<b>32 849</b>

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	40 804	40 990
Upplupna räntekostnader	29 223	30 139
Upplupen revision	10 940	10 940
Förutbetalda årsavgifter och hyror	347 450	335 232
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	343 502	480 853
	<b>771 919</b>	<b>898 154</b>

Uddevalla 2022

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kasper Astorp Jacobsen

Ann Sofie Wennergren

Lars Sacklén

Marianne Karlsson

Rasmus Dokken

Tomas Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Gunnar Björk

Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Piraten i Uddevalla, org.nr. 758500-0768

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Piraten i Uddevalla för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag/vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag/vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag/vi skyldiga att rapportera detta. Jag/vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Piraten i Uddevalla för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Björk  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB brf Piraten i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KASPER ASTORP JACOBSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 18:06:17



**LARS SACKLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 19:48:57



**ANN SOFIE WENNERGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-28 kl. 08:54:45



**RASMUS DOKKEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-28 kl. 09:16:40



**MARIANNE KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-28 kl. 09:44:53



**TOMAS LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 21:45:19



**GUNNAR BJÖRK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 22:36:25



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 08:29:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB brf Piraten i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUNNAR BJÖRK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 22:35:23



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 08:30:09



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.